

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE**1^{ère} Chambre C****ARRÊT
DU 14 JANVIER 2016****N° 2016/24
D. D.****DÉCISION DÉFÉRÉE À LA COUR :**

Ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance de Marseille en date du 20 février 2015 enregistrée au répertoire général sous le N° 15/00273.

Rôle N° 15/04108**APPELANTE :****SCI DAR BEIDA II.
MOTIFS DE LA
DÉCISION****SCI DAR BEIDA II,**
dont le siège est 2, rue Odette Jasse - Cité de la Cosmétique
13015 MARSEILLE

C/

**CIC LYONNAISE
DE BANQUE**représentée par Maître Sébastien BADIE, de la SCP BADIE SIMON-THIBAUD
JUSTON, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,
plaidant par Maître Géraldine FERRANDIS, avocat au barreau de MARSEILLE**SAS AIR GROUPE****INTIMÉS :**

Grosse délivrée

le :

à : 18 JAN. 2016

CIC LYONNAISE DE BANQUE
dont le siège est 29, quartier Souque Nègre - 13112 LA DESTROUSSE

assignée, non représenté

— Maître BADIE

— Maître ARNOUX

SAS AIR GROUPE,
dont le siège est Zone industrielle de Valdonne - 13124 PEYPINreprésentée et plaidant par Maître Pierre ARNOUX, avocat au barreau de
MARSEILLE

*_**_**_**_*

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 23 novembre 2015 en audience publique. Conformément à l'article 785 du code de procédure civile, Madame Danielle DEMONT, conseiller, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

LA COUR ÉTAIT COMPOSÉE DE :

Monsieur Serge KERRAUDREN, président
Madame Danielle DEMONT, conseiller
Madame Lise LEROY-GISSINGER, conseiller

qui en ont délibéré.

GREFFIER LORS DES DÉBATS : Monsieur Serge LUCAS.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 14 janvier 2016.

ARRÊT :

Réputé contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 14 janvier 2016,

Signé par Monsieur Serge KERRAUDREN, président, et Monsieur Serge LUCAS, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

*_*_*_*_*_*_*_*

EXPOSÉ DU LITIGE :

La société Dar Beida II a donné à bail des locaux commerciaux à la société Air groupe moyennant le versement d'un loyer annuel de 5400 € HT.

Le bailleur a fait délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire le 4 décembre 2014 pour avoir paiement d'un arriéré de loyer d'un montant de 4494,41 € arrêté au 5 janvier 2015.

Par exploit en date du 8 janvier 2015 le bailleur a fait assigner la société Air groupe en paiement provisionnel de ce montant impayé.

Par ordonnance en date du 20 février 2015 le président du tribunal de grande instance de Marseille a :

– constaté la résiliation du bail liant les parties à compter du 5 janvier 2015 ;
– et condamné la société Air groupe à payer à titre provisionnel à la société Dar Beida II la somme de 4 494,41 € au titre de la dette locative définitive, et celle de 1800 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens en ce compris le coût du commandement de payer et les frais de saisie conservatoire.

Le juge des référés énonce en ses motifs que le commandement visant la clause résolutoire est demeuré infructueux à l'issue du délai d'un mois imparti ; que le bailleur n'entend plus se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire, mais que le locataire a libéré les lieux et que ce n'est que dans l'hypothèse où la clause résolutoire figurant au contrat de bail aurait comporté au profit du bailleur une stipulation « si bon lui semble » ou de même genre, que le bailleur eût été en droit de ne pas se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire et de s'opposer à la demande de la locataire tendant à faire constater cette résiliation ; et que le bailleur ne peut pas renoncer aux effets du commandement qu'il a lui-même délivré.

La SCI Dar Beida II a relevé appel de cette décision le 13 mars 2015.

Par conclusions du 19 novembre 2015 elle demande à la cour :

- de réformer la décision entreprise,
- à titre principal
- de rejeter les demandes reconventionnelles de la société Air groupe,
- de constater que le bail liant les parties signé le 9 mars 2010 est toujours en vigueur ; de prendre acte qu'elle a recouvré la somme de 4494,41 € comptes arrêtés en janvier 2015 ;
- de condamner la société Air groupe à lui payer la somme de 7 954,31 € au titre des loyers impayés depuis février 2015 jusqu'à la fin de la période triennale en cours et la somme de 472,72 € au titre de la taxe foncière 2015;
- à titre subsidiaire
- de renvoyer les parties à mieux se pourvoir au fond s'agissant de la question de la résiliation du bail ;
- et en tout état de cause
- de condamner la société Air groupe à lui payer la somme de 3000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

La SCI Dar Beida II appelante fait valoir qu'elle a fait signifier un commandement de payer visant la clause résolutoire le 4 décembre 2014 ; que face au silence de la société Air groupe, elle lui a fait signifier le 9 suivant une saisie conservatoire, ce qui lui a permis d'apprendre que le compte courant de la société était créancier de 100 169 € ; que la clause résolutoire de plein droit figurant au contrat de bail n'est édictée qu'au profit exclusif du bailleur et non au profit du locataire, lequel ne peut pas profiter de l'action en paiement de l'arriéré de loyers que la SCI a engagée pour demander reconventionnellement de constater la résolution du contrat ; que le juge doit rechercher si la clause résolutoire est actionnée

de bonne foi ou non ; que compte tenu de sa solvabilité, la preneuse a nécessairement cessé volontairement de régler les loyers pour se désengager avant l'heure du contrat de bail liant les parties ; et que la preneuse s'est empressée de quitter les lieux à l'issue du délai d'un mois.

Par conclusions déposées le 30 juillet 2015 la SARL Air groupe prie la cour de confirmer en toutes ses dispositions l'ordonnance déférée et de condamner l'appelante à lui payer la somme de 3000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens avec distraction.

Elle fait valoir qu'elle a libéré les lieux et que ce n'est que dans l'hypothèse où la clause résolutoire figurant au contrat de bail comporterait au profit du bailleur une stipulation « si bon lui semble » ou de même genre, que le bailleur serait en droit de ne pas se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire et de s'opposer à la demande de la locataire tendant à voir constater cette résiliation ; que le bailleur ne peut pas renoncer aux effets du commandement qu'il a lui-même délivré et qu'il convient de constater la résiliation du bail à compter du 5 janvier 2015.

Le CIC Lyonnaise de banque intimé, assigné à personne habilitée le 16 juin 2015, n'a pas constitué avocat.

La cour renvoie aux écritures précitées pour l'exposé exhaustif des prétentions et moyens des parties.

MOTIFS :

Attendu que le commandement de payer délivré le 4 décembre 2014 comporte les mentions suivantes :

« Faute par vous de vous acquitter du montant des sommes susmentionnées vous pourrez y être contraint par toutes voies de droit et notamment la saisie conservatoire de vos biens meubles corporels garnissant les lieux loués.

De plus le demandeur entend se prévaloir de la clause résolutoire contenue dans le bail et ci-après reproduite (...) » ;

Attendu que le preneur a été donc mis en demeure de régulariser sans qu'il lui soit expressément notifié que la résiliation prendrait effet inéluctablement à l'expiration du délai d'un mois ; que le bailleur a conservé le droit de renoncer au bénéfice de la clause résolutoire, édictée à son seul profit, même après la délivrance de ce commandement ;

Attendu que la SCI Dar Beida II a engagé ensuite une action aux fins d'obtenir le seul paiement du montant de l'arriéré des loyers lorsqu'elle a appris la solvabilité de la société Air groupe locataire ; que cette société ne saurait solliciter à titre reconventionnel de voir constater la résolution du contrat par l'effet de la clause pour prétendre être dégagée de l'exécution de ses obligations contractuelles jusqu'au terme de son engagement ;

Attendu que la SCI Dar Beida II demande par ailleurs en cause d'appel la ré-actualisation des montants dus en sollicitant la condamnation de la locataire au paiement de sommes et non de provisions ; que cette demande ne peut dès lors prospérer en référé ;

Attendu qu'il s'ensuit la réformation partielle de l'ordonnance déférée ;